

STADT WETZLAR



Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 68. Änderung Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Stadtteil Naunheim - Begründung gem. § 2a BauGB -

Anlass und Ziel der Planung:

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung betriebene Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung) zu schaffen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll für das Gebiet nördlich der L 3285/westlich der BAB 45, im Osten des Stadtteils Naunheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die zum einen den Bestand mit seiner stark heterogenen Nutzungsstruktur sichert und zum anderen einen Rahmen schafft, der eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung neuer Nutzungen ermöglicht.

Der Fokus der Planung liegt daher im Wesentlichen auf der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe im Plangebiet sowie der Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes der Wohnnutzungen im Quartier. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten vorgesehen, in denen gebiets- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen sind, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Gebietes zu verhindern.

Durch die planungsrechtliche Begrenzung weiterer Einzelhandelsnutzungen in den gewerblich geprägten Gebietsteilen bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollen sowohl genehmigten Einzelhandelsnutzungen im Quartier ausreichend Raum zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils eingeräumt werden als auch eine die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.

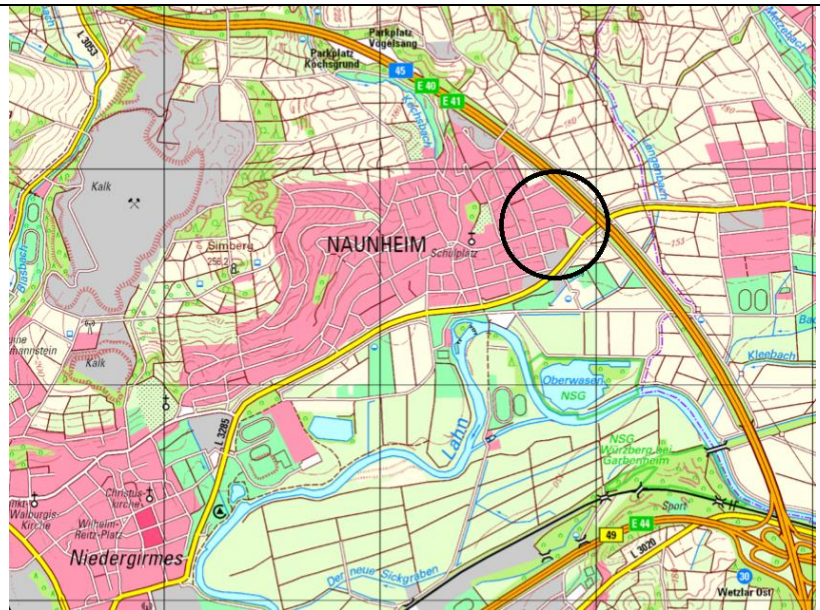
Lage:

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Naunheim, nördlich der L 3285 / westlich der BAB 45.

Größe der Änderung:

29.235 m²

Übersichtskarte:



Ohne Maßstab

Art der Änderung:

- Umwidmung von „gewerbliche Baufläche“ (G) in „gemischte Baufläche“ (M)
- Umwidmung von „gemischte Baufläche“ (M) in „gewerbliche Baufläche“ (G)

Erläuterung der Änderung:

Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine am Bestand orientierte Änderung der bestehenden Dorfgebiete (MD) in Misch- (MI) und Gewerbegebiete (GE) sowie eine Änderung des bestehenden Mischgebietes (MI) in ein Gewerbegebiet (GE). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zudem deutlich erweitert. Die neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Areale werden bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. § 8 Abs. 2 BauGB soll eine Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M) sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung der gemischten Bauflächen (M) in gewerbliche Bauflächen (G) erfolgen.

Teile des Plangebietes lagen ursprünglich im Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“, das mit der Verordnung vom 20.02.2008 (StAnz 23/2008 S. 1462) aufgehoben wurde. Der Brunnen wurde zurückgebaut. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme wurden aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Regionalplan 2010:

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als

	<i>Vorranggebiet Siedlung</i> und <i>Vorranggebiet Industrie und Gewerbe</i> ausgewiesen. Die geplante Umwidmung von „gewerblichen Bauflächen“ in „gemischte Bauflächen“ entspricht grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.
Derzeitige Nutzung:	Der zur Änderung anstehende Bereich ist überwiegend bebaut und durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und Gewerbebauten geprägt.
Topographie:	Das Gelände fällt in süd-östlicher Richtung leicht ab.
Umweltprüfung:	Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung betriebenen Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt werden.
Landschaftspflegerische Wertung:	Das Planungsgebiet umfasst innerhalb der Ortslage Nauenheim überwiegend bebaute Flächen und hat eine geringe Landschaftsbildqualität. Die Biotopstruktur ist durch die Siedlungslage und Nutzung stark vorbelastet und bis auf wenige Bereiche naturfern. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche Wassergewinnungsanlage „Brunnen Nauenheim“ wurde stillgelegt. Das Plangebiet liegt folglich nicht mehr im Bereich eines Wasserschutzgebietes.
Ausgleichsmaßnahmen:	Aufgrund der bestandsorientierten Planung sind keine ausgleichspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zu erwarten.
Erschließung:	Es sind keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Erschließungsstruktur vorgesehen.
Altlasten/Hinweise:	Es gibt bisher keine Hinweise auf bestehende Altlasten im Gebiet.
Planungs- und Hochbauamt Sachgebiet Stadtplanung im Januar 2015	